

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY W OSTRÓDZIE

z dnia ...

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ew. Nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz Uchwały Nr XVII/128/2025 Rady Gminy Ostróda z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. Nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ostróda przyjętego Uchwałą Nr X/63/2024 Rady Gminy Ostróda z dnia 31 października 2024 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda, Rada Gminy w Ostródzie, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany jako: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 128 położonej w obrębie Tyrowo, gmina Ostróda”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu, stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Część graficzna obowiązuje w następującym zakresie:

- 1) ustaleń ogólnych:
 - a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) cyfrowo - literowego i kolorystycznego oznaczenia terenu o określonym przeznaczeniu,
 - e) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV,
 - f) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej nn 0,4 kV,
 - g) pasa ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej SN 15kV,
 - h) wymiarowania w metrach;
- 2) ustaleń wynikających z przepisów odrębnych:
- a) obszaru stanowiska archeologicznego.

3. Elementy części graficznej niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

5. Z racji braku występowania uwarunkowań na terenie objętym niniejszym planem, w planie nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, a od strony drogi wojewódzkiej nr 619 na terenach oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 5MNW, 5U obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń;
- 4) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 5) usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także niepowodującą przekroczenia w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz poza jej granicami, standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) U – teren usług;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;

- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) W – teren wód;
- 6) L – teren lasu;
- 7) ZN – teren zieleni naturalnej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
 - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
 - 4) przeznaczenia terenów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego i drenażowego w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez jego ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się przebudowę oraz skanalizowanie rowu melioracyjnego i drenażowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień w postaci skupisk i szpalerów zieleni wysokiej oraz wkomponować planowane zagospodarowanie terenów w istniejącą zieleń, która stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych;
 - 5) zakazuje się zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia ich siedlisk, ostoi i miejsc rozrodu;
 - 6) nakazuje się ochronę gatunków roślin i grzybów objętych ochroną na mocy przepisów odrębnych;
 - 7) nakazuje się wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum, umożliwiającą realizację przeznaczenia terenu;
 - 8) dopuszcza się prowadzenie ewentualnej wycinki drzew w okresie poza lęgowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) nakazuje się ochronę gleb, powietrza, naturalnego ukształtowania terenu oraz krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
- 11) na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi wojewódzkiej nr 619, przyległej od strony południowej do granicy planu. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na terenie oznaczonym w planie symbolem 5MNW, 5U należy w ramach tej inwestycji zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zapewniające ochronę przed ponadnormatywnym hałasem drogowym i drganiami.

2. Na terenie objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowego zagospodarowania przy uwzględnieniu parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się, iż obsługę komunikacyjną terenu zapewniają przyległa do granicy planu gminna droga publiczna nr 153083 oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem literowym KR powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenu w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych w planie symbolem literowym MNW ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania, w granicach własnej działki budowlanej, przypadające na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 2) dla terenów usług oznaczonych w planie symbolem literowym U ustala się minimum 2,0 miejsca do parkowania, w granicach własnej działki budowlanej, przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usług;
- 3) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami literowymi KR, KDZ na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolami MNW, U, ZN wzdłuż granic działek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie zmieni przeznaczenia terenu i nie ograniczy jego realizacji.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 110 mm, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować z sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych zlokalizowanych poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 160 mm lub na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni uszczelnionych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej, z chwilą jej wybudowania, wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla działek sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

- 5) dla istniejących linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznej SN 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m od osi po każdej ze stron osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) napowietrznej nn 0,4kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3,5 m po każdej ze stron osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) kablowej nn 0,4kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 1,0 m po każdej ze stron osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w miejscu kolizji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe umieszczane podziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w sposób indywidualny, z zastosowaniem:
 - 1) urządzeń i systemów grzewczych spełniających standardy niskoemisyjne lub normy emisji określone w przepisach odrębnych;
 - 2) instalacji wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze występowania stanowiska archeologicznego AZP 026-055 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 2U i 1KR, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu opieki i ochrony nad zabytkami.

2. Dla gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z położenia:

- 1) dla gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dla istniejących linii elektroenergetycznych obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i zasadami branżowymi, pasy ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 7,0 m od osi linii w obie strony dla napowietrznych sieci SN 15kV,
 - b) 3,5 m od osi linii w obie strony dla napowietrznych sieci nn 0,4kV,
 - c) 1,0 m od osi linii w obie strony dla kablowych sieci nn 0,4kV;
- 3) na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 026-055, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 026-055, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w pkt 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem literowymi MNW, U:
 - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;
- 2) kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.

4. Nie ustala się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów.

5. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokość stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MNW, U – 15%;

- 2) KR – 10%;
- 3) pozostałe tereny – 0,01%.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym MNW.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat i altan,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) garaże realizować w bryle budynku mieszkalnego lub jako budynki garażowe w formie zabudowy wolnostojącej lub połączone z innymi budynkami,
 - c) budynki gospodarcze, wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone z innymi budynkami niemieszkalnymi,
 - d) altany realizować jako wolnostojące,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) miejsca do parkowania - zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;
- 5) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków - równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień naturalny, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle osi drogi obsługującej działkę budowlaną,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, kamień, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 8) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m².

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym U.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi od 1U do 5U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usługi należy realizować jako nieuciążliwe,

- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) wiat,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) na terenie 2U, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 026-055, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 1;
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usług realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą, tworząc zespół obiektów,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze oraz wiaty realizować jako wolnostojące lub połączone ze sobą,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) miejsca przeznaczone do parkowania realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §8 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 8) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla zabudowy usług:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) usytuowanie głównych kalenic budynków – nie ustala się,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - e) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 9) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków – równolegle lub prostopadle do osi drogi obsługującej działkę budowlaną,

- c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub gontem bitumicznym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego,
 - d) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, drewno, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m².

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym KDZ.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1KDZ:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) teren stanowi poszerzenie przyległej do granicy planu publicznej drogi gminnej nr 153083;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu - szerokość zmienna, minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 10,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem literowym KR.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 1KR, 2KR:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się dodatkowo lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) chodników,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem cyfrowo-literowym 1KR, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się obszar stanowiska archeologicznego AZP 026-055, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 1;

- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 10,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym W.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1W:

- 1) przeznaczenie – teren wód;
- 2) ustala się, iż wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego i drenażowego w należytych stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez jego ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnej i drenażowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym L.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1L:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenu w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem literowym ZN.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 1ZN:

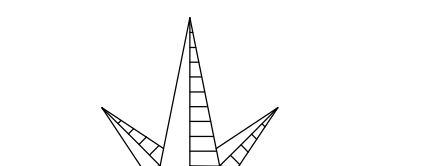
- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,98;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 6,0 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 12,0 m.

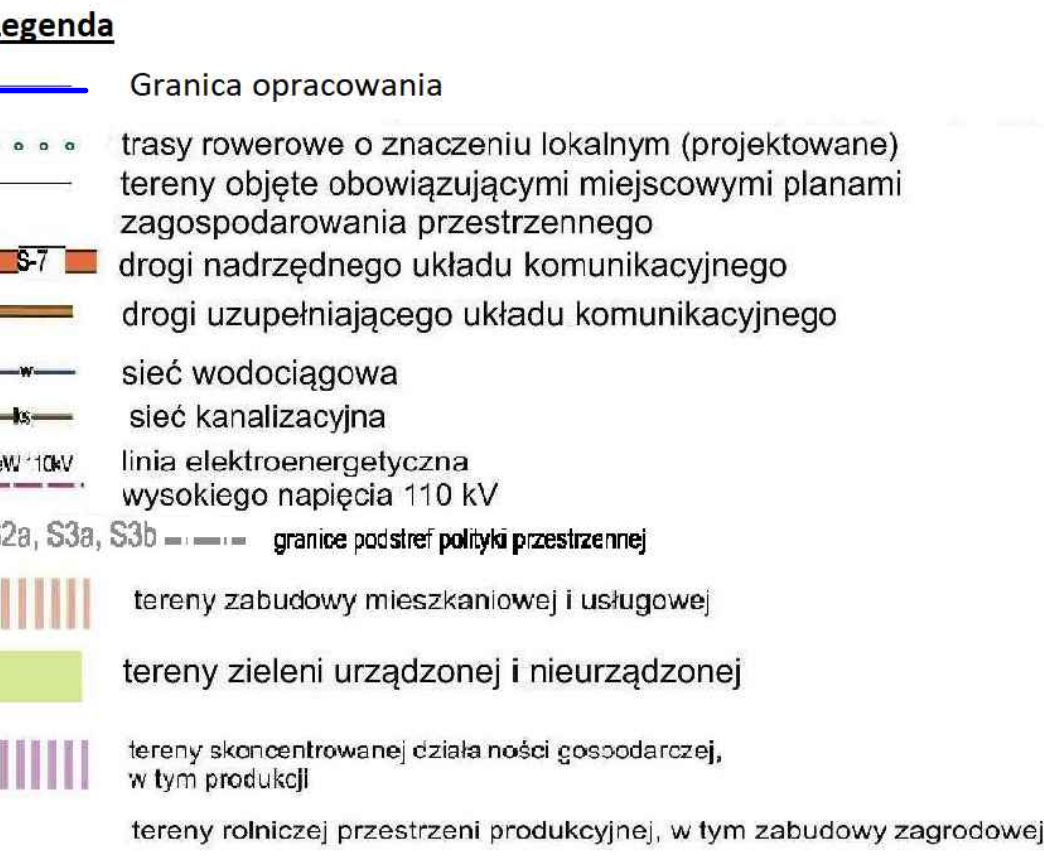
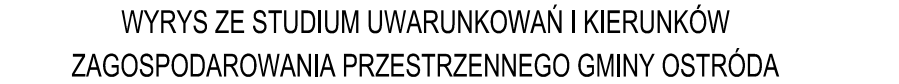
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 21.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...
RADA GMINY OSTRÓDA
Z DNIA ...


 SKALA 1:1000
 0 10m 50m
 UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
 PL-2000 STREFA VII



- | | |
|---|---|
| USTALENIA OGÓLNE: | |
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ |
|  | TEREN USŁUG |
|  | TEREN DROGI ZBIORCZEJ |
|  | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
|  | TEREN WÓD |
|  | TEREN LASU |
|  | TEREN ZIELENI NATURALNEJ |
|  | PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII KABLOWEJ nn 0,4kV |
|  | PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPOWIETRZNEJ nn 0,4kV |
|  | PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU WOKÓŁ ISTNIEJĄCEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPOWIETRZNEJ SN 15kV |
|  | WYMIAROWANIE W METRACH |
| USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH: | |
|  | OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE: | |
|  | PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI |

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
 PLUSKI, UL. PLUSZANA 19			
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 128 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE TYROWO, GMINA OSTRÓDA			
AUTOR		PODPIS	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wronka		
		SKALA 1:1000 DATA 06.02.26	